

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)**

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bàn thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10-32

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 31/07/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên
Ông Phạm Xuân Ương	Thành viên
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.


Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025
TM. Ban Tổng Giám đốc
Lông Giám đốc

Đặng Minh Huệ

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025
TM. Hội đồng quản trị
Chủ tịch HĐQT

Kiều Xuân Nam

Số: 535 /BCKT-TC/AVA.NV6

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 12/08/2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Trí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0895-2023-126-1
Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.479.899.642.125	2.640.648.204.607
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	216.927.165.672	82.016.083.730
1. Tiền	111		31.900.165.672	26.967.083.730
2. Các khoản tương đương tiền	112		185.027.000.000	55.049.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		444.319.273.420	522.033.133.167
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	70.544.788.899	71.730.140.218
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	207.140.637.022	255.658.177.591
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.000.000.000	13.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	195.665.972.434	223.676.940.293
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(42.032.124.935)	(42.032.124.935)
III. Hàng tồn kho	140	V.8	1.752.658.949.166	1.955.181.535.421
1. Hàng tồn kho	141		1.752.658.949.166	1.955.181.535.421
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		65.994.253.867	81.417.452.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	11.020.934.999	14.750.967.420
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		54.963.049.429	66.666.484.869
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	10.269.439	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		526.916.190.373	446.124.038.305
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		268.041.096.136	268.041.096.136
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	18.020.096.136	18.020.096.136
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	250.000.000.000	250.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	21.000.000	21.000.000
II. Tài sản cố định	220		18.760.866.323	15.560.712.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	16.096.928.989	12.853.015.728
- Nguyên giá	222		34.592.626.854	27.523.058.970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.495.697.865)	(14.670.043.242)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.663.937.334	2.707.696.276
- Nguyên giá	228		4.375.894.383	4.375.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.711.957.049)	(1.668.198.107)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	11.063.946.458	12.270.937.458
- Nguyên giá	231		57.777.144.124	57.777.144.124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(46.713.197.666)	(45.506.206.666)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		712.207.335	711.717.335
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		712.207.335	711.717.335
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	146.319.474.831	146.288.224.670
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		146.319.474.831	146.288.224.670
VI. Tài sản dài hạn khác	260		82.018.599.290	3.251.350.702
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	414.688	17.607.845
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.595.469.606	3.233.742.857
3. Lợi thế thương mại	269	V.13	80.422.714.996	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		3.006.815.832.498	3.086.772.242.912

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTTại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,519,914,176,555	1,681,019,402,477
I. Nợ ngắn hạn	310		1,508,818,672,421	1,667,458,353,658
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	382,332,503,942	414,173,241,599
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	161,153,172,374	323,865,663,481
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	34,769,921,667	36,578,907,479
4. Phải trả người lao động	314		1,274,136,110	2,103,222,167
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	135,876,925,071	162,842,712,070
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	3,294,590,131	3,294,590,131
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	678,013,020,313	608,199,914,336
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	111,960,274,214	116,255,973,796
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		144,128,599	144,128,599
II. Nợ dài hạn	330		11,095,504,134	13,561,048,819
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	11,095,504,134	12,720,389,264
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	-	840,659,555
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,486,901,655,943	1,405,752,840,435
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1,486,901,655,943	1,405,752,840,435
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,251,509,390,000	1,251,509,390,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,251,509,390,000	1,251,509,390,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10,731,436,000	10,731,436,000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2,100,000,000	2,100,000,000
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56,608,219	56,608,219
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		200,312,379,735	121,028,328,160
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		121,025,156,645	55,562,299,494
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		79,287,223,090	65,466,028,666
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22,191,841,989	20,327,078,056
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3,006,815,832,498	3,086,772,242,912

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	414,424,509,135	372,386,511,016
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		414,424,509,135	372,386,511,016
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	280,133,505,867	259,112,484,707
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		134,291,003,268	113,274,026,309
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	380,520,629	684,785,179
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	264,194,117	654,635,716
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		264,194,117	654,635,716
6. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.5	31,250,161	27,806,426
7. Chi phí bán hàng	25	VI.6	16,514,803,487	14,212,230,339
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15,748,226,792	16,761,855,903
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		102,175,549,662	82,357,895,956
10. Thu nhập khác	31	VI.7	64,805,732	55,037,475
11. Chi phí khác	32	VI.8	1,980,076,979	19,913,518,838
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1,915,271,247)	(19,858,481,363)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		100,260,278,415	62,499,414,593
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	19,308,207,890	16,559,945,782
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	1,638,273,251	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50- 51-52)	60		79,313,797,274	45,939,468,811
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		79,284,051,575	45,917,469,283
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		29,745,699	21,999,528
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.12	634	411
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.13	581	411

Người lập biểu



Ung Quang Son

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		100,260,278,415	62,499,414,593
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4,664,561,790	2,296,559,526
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(411,770,790)	(712,591,605)
- Chi phí lãi vay	06		264,194,117	654,635,716
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		104,777,263,532	64,738,018,230
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8,757,208,089	(38,532,239,826)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		202,522,586,255	152,774,420,555
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(154,380,673,186)	56,049,455,099
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3,747,225,578	23,507,360,656
- Tiền lãi vay đã trả	14		(554,799,996)	(668,610,873)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20,605,795,610)	(27,578,735,106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		144,263,014,662	230,289,668,735
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,596,094,212)	(580,000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		380,520,629	713,766,164
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4,215,573,583)	713,186,164
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		4,770,454,813	45,279,422,100
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(9,906,813,950)	(341,841,515,596)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5,136,359,137)	(296,562,093,496)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		134,911,081,942	(65,559,238,597)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		82,016,083,730	313,419,393,352
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		216,927,165,672	247,860,154,755

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 31/07/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.251.509.390.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 125.150.939 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh Bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;

- Xây dựng nhà để ở

- Xây dựng nhà không để ở

- Xây dựng công trình đường bộ

- Và các hoạt động khác đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

4. Cấu trúc doanh nghiệp

4.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 3 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 2 Công ty

Số lượng các công ty liên kết không được hợp nhất: Không

4.2. Danh sách các công con được hợp nhất**Công ty con cấp 1**

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông	80%	80%	Địa chỉ tại thôn Hà Thôn, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Địa chỉ tại xóm Hộ, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	90%	90%	Địa chỉ tại Thôn Đặng, Xã Thuận An, TP Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê

4.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Mekonghomes	30%	30%	Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	Địa chỉ: thôn Hà Thôn, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.

4.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 74 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 76 cán bộ nhân viên).

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về việc Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn và các chi phí khác.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác | 03 - 10 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|---------------------|-------------|
| - Quyền sử dụng đất | 20 - 30 năm |
| - Cơ sở hạ tầng | 20 - 30 năm |

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên. Công ty mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các chi phí, doanh thu chung mà các bên tham gia hợp đồng phải gánh chịu hoặc được hưởng được phân chia theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);

- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**20.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

20.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

20.3. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	26.726.867.273	20.763.148.440
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.173.298.399	6.203.935.290
Các khoản tương đương tiền	185.027.000.000	55.049.000.000
	216.927.165.672	82.016.083.730

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Mekonghomes	90.068.489.372	-	90.064.389.440	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56.250.985.459	-	56.223.835.230	-
	146.319.474.831	-	146.288.224.670	-

3. Phải thu của khách hàng**3.1. Ngắn hạn**

	30/06/2025	01/01/2025
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	7.635.285.389	9.733.916.149
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.198.454.622	11.198.454.622
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	1.745.595.500	1.745.595.500
Khách hàng khác	10.156.188.864	7.878.046.646
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	32.650.024.524	34.014.887.301
- Ông Kiều Xuân Nam	13.335.470.900	13.335.470.900
- Ông Kiều Xuân Phan	19.277.285.401	19.277.285.401
- Ông Phạm Xuân Ường	-	1.402.131.000
- Ông Nguyễn Hoàng	37.268.223	-
	70.544.788.899	71.730.140.218

3.2. Dài hạn

Các bên khác		
Phải thu khách hàng dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.020.096.136
	18.020.096.136	18.020.096.136

4. Trả trước cho người bán

4.1. Ngắn hạn

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh
Công ty CP Đại Phúc Complex
Các bên khác

	30/06/2025	01/01/2025
	139.375.796.108	171.651.525.644
	42.878.335.145	42.878.335.145
	24.886.505.769	41.128.316.802
	207.140.637.022	255.658.177.591
Dài hạn		
Ông Nguyễn Hoàng Hà (1)	250.000.000.000	250.000.000.000
	250.000.000.000	250.000.000.000

(1) Khoản ứng trước cho ông Nguyễn Hoàng Hà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 19/12/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 18/12/2024, theo đó ông Nguyễn Hoàng Hà chuyển nhượng các lô đất tại Hòa Bình với tổng diện tích là 30,6 ha. Thời gian thực hiện chuyển nhượng được gia hạn là 36 tháng kể từ ngày 18/12/2024.

5. Phải thu về cho vay

Ngắn hạn

Công ty TNHH MTV Mai Động

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)

(1) Hợp đồng cho vay Công ty TNHH MTV Mai Động không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1,06%/tháng. Tại ngày 31/12/2024 Công ty đã trích lập toàn bộ giá trị khoản cho vay này.

6. Phải thu khác

Ngắn hạn

Các bên khác

Tạm ứng
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi
Phải thu khác
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư -
Xây dựng HJC
- Dương Minh Đức (1)
- Công ty CP Bất động sản Vina
Invest (2)
- Đối tượng khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	78.668.610.586	(1.114.321.278)	44.092.371.671	(1.114.321.278)
	218.069.670	-	579.424.612	-
	110.817.117.218	(4.496.271.805)	174.962.032.850	(4.496.271.805)
	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
	33.000.000.000	-	132.000.000.000	-
	60.520.675.975	-	31.978.741.726	-
	14.365.968.605	(1.565.799.167)	8.052.818.486	(1.565.799.167)
Bên liên quan				
Phải thu khác	5.962.174.960	-	4.043.111.160	-
- Ông Kiều Xuân Nam	3.922.388.390	-	3.921.888.390	-
- Ông Đặng Minh Huệ	1.918.563.800	-	-	-
- Nguyễn Hoàng	121.222.770	-	121.222.770	-
	195.665.972.434	(5.610.593.083)	223.676.940.293	(5.610.593.083)

Dài hạn

Ký cược, ký quỹ

	21.000.000	-	21.000.000	-
	21.000.000	-	21.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025

(1) Khoản tiền ông Dương Minh Đức phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 22/VC3-HĐCN/2025 ngày 31/03/2025 giữa ông Dương Minh Đức và Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông. Theo hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 99 tỷ đồng cho 1.800.000 cổ phần tương ứng với 90% giá trị công ty, công ty đã đặt cọc 132 tỷ đồng, số tiền ông Dương Minh Đức phải trả lại là 33 tỷ đồng.

(2) Khoản ứng trước hỗ trợ tài chính cho đối tác theo biên bản thỏa thuận hỗ trợ tài chính ký ngày 01/07/2024 giữa Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Vina Invest. Khoản này sẽ được bù trừ khi hai bên xác nhận lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư.

7. Nợ xấu

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.421.531.852	-	23.421.531.852	-
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Đội xây dựng số 5 - Nguyễn Xuân Sơn	3.259.879.117	-	3.259.879.117	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động - NM Cơ khí Mai Lâm	11.198.454.622	-	11.198.454.622	-
CN Nhà máy VLXD - Dự phòng PTKĐ	1.803.958.113	-	1.803.958.113	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Mai động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.610.593.083	-	5.610.593.083	-
Công ty Hạ tầng & Đô thị Vinaconex	504.900.000	-	504.900.000	-
Công ty Cam Lâm	852.017.000	-	852.017.000	-
Đặng Anh Tuấn	500.000.000	-	500.000.000	-
CN Nhà máy VLXD	392.104.371	-	392.104.371	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2.930.472.638	-	2.930.472.638	-
Công nợ phải thu cũ NM VLXD	431.099.074	-	431.099.074	-
	42.032.124.935	-	42.032.124.935	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**8. Hàng tồn kho**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí SXKD dở dang	1.751.982.138.083	-	1.954.504.724.338	-
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1.244.715.172.757	-	1.450.193.872.327	-
- Dự án The Charm Bình Dương	475.744.530.713	-	475.546.188.713	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	17.965.638.046	-	19.180.097.762	-
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	4.679.561.066	-	4.679.561.066	-
- Các dự án khác	8.877.235.501	-	4.905.004.470	-
	1.752.658.949.166	-	1.955.181.535.421	-

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 1.244.715.172.757

9. Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
9.1. Ngắn hạn		
Hoa hồng môi giới nhà chưa bàn giao	10.919.862.000	14.664.610.295
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	101.072.999	86.357.125
	11.020.934.999	14.750.967.420
9.2. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	414.688	17.607.845
	414.688	17.607.845

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2025	4.375.894.383
Số dư 30/06/2025	4.375.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2025	1.668.198.107
Khấu hao trong kỳ	43.758.942
Số dư 30/06/2025	1.711.957.049
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	2.707.696.276
Tại ngày 30/06/2025	2.663.937.334

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2024	57.777.144.124
Số dư 31/12/2024	57.777.144.124
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2024	45.506.206.666
Khấu hao trong kỳ	1.206.991.000
Số dư 31/12/2024	46.713.197.666
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	12.270.937.458
Số dư 31/12/2024	11.063.946.458

Bất động sản đầu tư tại ngày cuối kỳ là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại chợ Thương (Bắc Giang) và chợ Bo (Thái Bình).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025.

13. Lợi thế thương mại

Khoản mục	Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2025	-	-
Tăng trong kỳ	82.484.835.893	82.484.835.893
Số dư 30/06/2025	82.484.835.893	82.484.835.893
Giá trị phân bổ		
Số dư 01/01/2025	-	-
Số phân bổ trong kỳ	2.062.120.897	2.062.120.897
Số dư 30/06/2025	2.062.120.897	2.062.120.897
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 30/06/2025	80.422.714.996	80.422.714.996

14. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ 30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Tổng công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP (1)	315.104.503.837	315.104.503.837
Công ty CP Vinaconex 25	33.496.077.923	45.446.077.923
Phải trả người bán khác	33.731.922.182	53.622.659.839
	382.332.503.942	414.173.241.599

(1) Phải trả liên quan đến chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị mới Bình Dương (Khu I) theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 04/HĐCN/2025 ngày 18/06/2025, tổng giá trị hợp đồng là 515.131.110.000 đồng. Ngày 16/06/2025, UBND tỉnh Bình Dương đã cho phép chuyển nhượng một phần dự án này cho Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**15. Người mua trả tiền trước**

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	120.963.777.035	206.686.245.864
Khách hàng khác	1.490.743.576	43.572.558
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	38.698.651.763	117.135.845.059
Ông Ông Kiều Xuân Nam	-	53.448.782.451
Ông Kiều Xuân Phan	38.698.651.763	38.698.651.763
Đặng Minh Huệ	-	24.988.410.845
	161.153.172.374	323.865.663.481

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	30/06/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	2.161.275.231	19.025.762.328	18.993.721.420	2.129.234.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.081.915.436	19.308.207.890	20.605.795.610	33.379.503.156
Thuế thu nhập cá nhân	526.731.000	-	543.439.000	1.070.170.000
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	34.769.921.667	38.337.970.218	40.146.956.030	36.578.907.479

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	130.592.887.611	157.520.686.763
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	118.934.760.970	145.862.560.122
- Dự án Minh Khai	7.848.505.251	7.848.505.251
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	3.809.621.390	3.809.621.390
Trích trước chi phí công trình xây lắp	3.136.833.336	2.884.215.304
Trích trước chi phí lãi vay	2.147.204.124	2.437.810.003
	135.876.925.071	162.842.712.070

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.205.421.747	1.205.421.747
	3.294.590.131	3.294.590.131
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	11.095.504.134	12.720.389.264
	11.095.504.134	12.720.389.264

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**19. Phải trả khác**

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	833.377.521	923.977.521
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (1)	650.000.000.000	590.260.000.000
Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án:	15.365.535.475	12.985.620.974
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	2.419.914.501	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	7.111.508.860	7.151.508.860
- Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
Các khoản khác	3.814.107.318	4.030.315.841
Bên liên quan		
Ông Kiều Xuân Phan	7.999.999.999	-
	678.013.020.313	608.199.914.336

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDT/NMK-VNI ngày 27/12/2023 với số tiền hợp tác là 650.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2025 số tiền hợp tác của Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest chuyển cho Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông là 650.000.000.000 đồng.

20. Vay và nợ thuê tài chính**20.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
a) Vay ngắn hạn	-	4.770.454.813	7.897.021.359	3.126.566.546
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	4.770.454.813	7.897.021.359	3.126.566.546
b) Vay nợ DH đến hạn trả	111.960.274.214	840.659.555	2.009.792.591	113.129.407.250
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva (1)	111.960.274.214	-	-	111.960.274.214
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	-	689.742.870	1.496.675.910	806.933.040
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	150.916.685	513.116.681	362.199.996
	111.960.274.214	5.611.114.368	9.906.813.950	116.255.973.796

20.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	-	-	689.742.870	689.742.870
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	150.916.685	150.916.685
	-	-	840.659.555	840.659.555

Thông tin liên quan đến các khoản vay và nợ thuê tài chính tại 30/06/2025

(1) Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva với gốc vay với lãi suất 0%/năm, hình thức đảm bảo tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**21. Vốn chủ sở hữu****21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

21.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Vốn góp đầu kỳ	1.251.509.390.000	1.117.421.980.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.251.509.390.000	1.117.421.980.000

21.3. Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	125.150.939	111.742.198
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	125.150.939	111.742.198
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	125.150.939	111.742.198
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13/12/2007.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	412.224.548.205	370.772.698.036
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.199.960.930	1.613.812.980
	414.424.509.135	372.386.511.016
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số VII.3.2)	239.215.576.385	152.663.936.180
	239.215.576.385	152.663.936.180

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	278.749.875.095	257.602.894.857
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.383.630.772	1.509.589.850
	280.133.505.867	259.112.484.707

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	380.520.629	684.785.179
	380.520.629	684.785.179

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Chi phí lãi vay	264.194.117	654.635.716
	264.194.117	654.635.716

5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Công ty CP Mekonghomes	4.099.932	2.485.486
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	27.150.229	25.320.940
	31.250.161	27.806.426

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	16.505.254.095	14.202.043.732
Chi phí bán hàng khác	9.549.392	10.186.607
	16.514.803.487	14.212.230.339
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.396.260.192	9.885.249.357
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.477.283	125.386.375
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.045.614.247	1.089.568.526
Chi phí phân bổ LTTM	2.063.385.361	-
Chi phí thuế, phí và lệ phí	54.000.000	306.877.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.136.420.174	4.081.815.981
Chi phí bằng tiền khác	2.050.069.535	1.272.957.762
	15.748.226.792	16.761.855.903

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Tiền chậm nộp mua nhà	63.970.788	55.037.475
Thu nhập khác	834.944	-
	64.805.732	55.037.475

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025**8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản phạt	1.943.011.779	19.162.178.896
Các khoản tài trợ	-	750.141.040
Các khoản khác	37.065.200	1.198.902
	1.980.076.979	19.913.518.838

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	77.434.279.840	104.291.785.549
Chi phí nhân công	7.396.260.192	10.849.923.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.108.999.608	2.296.559.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.641.674.269	18.283.859.713
Chi phí khác bằng tiền	2.292.735.982	1.576.864.271
	109.873.949.891	137.298.992.394

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	19.308.207.890	16.559.945.782
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
	19.308.207.890	16.559.945.782

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.638.273.251	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.638.273.251	-

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	79.284.051.575	45.917.469.283
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	79.284.051.575	45.917.469.283
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	125.150.939	111.742.198
	634	411

13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	79.284.051.575	45.917.469.283
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	79.284.051.575	45.917.469.283
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	125.150.939	111.742.198
Cổ phiếu phổ thông được phát hành thêm	11.263.585	13.408.741
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	581	367

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:
- Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và khách hàng trong thời hạn quy định theo thỏa thuận.

Công ty đã sử dụng tài sản hợp pháp của công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty CP Bất động sản Vina Invest tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị
Công ty Cổ phần Mekonghomes
Ông Kiều Xuân Nam
Ông Đặng Minh Huệ
Ông Phạm Xuân Ường

Ông Phí Anh Dũng
Ông Nguyễn Hoàng

Ông Võ Đình Lượng
Ông Nguyễn Tuấn Minh
Bà Nguyễn Thị Thu Nga
Bà Phạm Thị Vân
Bà Phan Tạ Thanh Huyền
Ông Kiều Xuân Phan

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Trưởng Ban kiểm soát
Thành viên Ban kiểm soát
Thành viên Ban kiểm soát
Kế toán trưởng
Người thân của Chủ tịch HĐQT

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Ông Kiều Xuân Nam Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	53,448,782,451	113,119,647,271
Ông Kiều Xuân Phan Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	25,115,730,250	16,992,694,364
Ông Nguyễn Hoàng Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	67,892,965,349	22,551,594,545
Ông Đặng Minh Huệ Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	92,758,098,335	-

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

STT Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1 Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	429,512,000	349,719,500
2 Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng giám đốc	1,039,804,000	1,083,845,250
3 Thành viên Ban Tổng giám đốc khác	302,516,000	338,262,800
4 Ban kiểm soát	616,812,500	521,300,100

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được soát xét và kiểm toán.

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc

Đặng Minh Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	7.669.228.517	770.857.188	17.094.158.612	1.988.814.653	27.523.058.970
Tăng do hợp nhất	6.966.990.789	102.577.095	-	-	7.069.567.884
Số dư 30/06/2025	14.636.219.306	873.434.283	17.094.158.612	1.988.814.653	34.592.626.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	5.776.425.048	749.775.204	6.174.977.660	1.968.865.330	14.670.043.242
Khấu hao trong kỳ	521.534.232	11.500.002	798.998.868	19.657.849	1.351.690.951
Tăng do hợp nhất	2.371.386.577	102.577.095			2.473.963.672
Số dư 30/06/2025	8.669.345.857	863.852.301	6.973.976.528	1.988.523.179	18.495.697.865
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	1.892.803.469	21.081.984	10.919.180.952	19.949.323	12.853.015.728
Tại ngày 30/06/2025	5.966.873.449	9.581.982	10.120.182.084	291.474	16.096.928.989

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG
Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến
ngày 30/06/2025

Phụ lục số 02

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	189.649.709.494	20.279.292.467	1.340.239.026.180
Lãi/lỗ trong năm	-	-	-	-	45.917.469.283	21.999.528	45.939.468.811
Số dư 30/06/2024	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	235.567.178.777	20.301.291.995	1.386.178.494.991
Số dư 01/01/2025	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	121.028.328.160	20.327.078.056	1.405.752.840.435
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	79.284.051.575	29.745.699	79.313.797.274
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	1.835.018.234	1.835.018.234
Số dư 30/06/2025	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	200.312.379.735	22.191.841.989	1.486.901.655.943

